Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL ESPECIAL

JO-ANN BRASSARD RIVERA Parte Apelante v. MIGUEL ÁNGEL RIVERA LOZANO, ELIZABETH VELAZQUEZ CHICO, SOCIEDAD LEGAL DE GANANCIAES COMPUESTA POR AMBOS Parte Apelada	TA2026AP00609	*APELACIÓN procedente* del Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Humacao Caso Núm.: NG2022CV00019 Sobre: ACCIÓN DE DESLINDE, INVASIÓN A HEREDAD AJENA Y DAÑOS Y PERJUICIOS

Panel integrado por su presidenta, la juez Brignoni Mártir, el juez Salgado Schwarz y la juez Aldebol Mora.

Salgado Schwarz, Carlos G., juez ponente.

S E N T E N C I A

En San Juan, Puerto Rico, a 8 de septiembre de 2026.

Comparece ante este Tribunal la señora Jo-ann Brassard Rivera ("señora Brassard Rivera" o "Apelante") y nos solicita que revoquemos una *Resolución*[1] del Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Humacao ("TPI") de 10 de abril de 2026. Mediante dicha determinación, notificada el 13 de abril de 2026, el foro primario declaró "Ha Lugar" una demanda sobre deslinde y reivindicación y condenó a la parte apelada a pagar el valor del terreno invadido.

Por los fundamentos que detallaremos a continuación, se **modifica** la *Resolución* apelada y así modificada, se **confirma**.

-I-

El caso de autos se originó el 23 de febrero de 2022 cuando la Apelante presentó una demanda sobre

[1] Evaluada la *Resolución* del TPI, advertimos que en realidad se trata de una *Sentencia*.

deslinde, invasión de heredad ajena y daños y perjuicios contra el señor Miguel A. Rivera Lozano, la señora Elizabeth Velázquez Chico y la sociedad legal de gananciales compuesta por ambos (en conjunto, los "Apelados").

La señora Brassard Rivera alegó que los Apelados habían construido un muro en el lindero que separaba ambos inmuebles y que dicha construcción invadió su terreno. Sostuvo que los Apelados habían continuado con la construcción a pesar de las advertencias que hizo sobre la invasión de su predio. Además, expresó que los obreros continuamente traspasaban a su propiedad sin su autorización, por lo cual se había visto privada de su derecho a la paz y el uso y disfrute pleno de su propiedad. Consecuentemente, solicitó al TPI que ordenara a los Apelados a derribar y remover la estructura "a sus metros de terreno que le corresponden". Solicitó, también, que se le concediera una indemnización por daños y perjuicios por la cuantía de $100,000.00.

Tras varios trámites procesales, incluyendo una vista de inspección ocular para examinar los terrenos en controversia, el TPI celebró el juicio en su fondo el 4 de noviembre de 2025. Según surge de la *Resolución* apelada, las partes informaron que estipularon: (1) que parte del muro construido por los Apelados había invadido la colindancia de la señora Brassard Rivera, conforme a lo expresado en el informe de tasación del predio; y (2) que dicha porción de terreno invadido, consistente en 214.8716 metros cuadrados, fue valorada en $3,600.00. Por consiguiente, el desfile de prueba

durante el juicio se limitó a las alegaciones sobre daños y perjuicios de ambas partes.

Posteriormente, el 13 de abril de 2026, el foro primario notificó su *Resolución* mediante la cual ordenó a los apelados al pago de $3,600.00 en concepto del terreno invadido y conforme al valor estipulado por las partes. Adicionalmente, declaró "No Ha Lugar" las reclamaciones sobre daños y perjuicios expuestas en la demanda y la reconvención. Lo anterior, por entender que no se probaron ninguno de los daños alegados.

Inconforme con tal determinación del TPI, la Apelante presentó una oportuna "**Moción en Solicitud de Reconsideración**". En ella, expresó:

> 19. Por lo que, aun un edificante de mala fe, **corresponde la demolición de la edificación en el suelo ajeno**, y no así el pago por lo edificado.
>
> 20. Si bien las partes estipularon el valor del previo invadido, **no así el deseo o no de la parte demandante en vender la propiedad**.
>
> 21. Ahora bien, reconociendo el estado del terreno y la función del muro para evitar un deslizamiento, **no es la intención de la parte demandante que se derrumbe el mismo, pero sí continuar en posesión del terreno que le pertenece**.
>
> 22. Por lo cual, ante todo lo [que] antes discutimos solicitamos muy respetuosamente a este Honorable Tribunal que reconsidere la Sentencia emitida el 13 de abril de 2026; y en consecuencia, no obligue a la parte demandante a vender su porción de terreno, lo cual además conlleva un nuevo gasto de mensura de las propiedades para su inscripción, **sino que se le permita conservar su predio de manera que pueda colocar una verja de "c[y]clone fence" en los linderos de su propiedad**.

(Énfasis suplido).

Dicha solicitud de reconsideración fue declarada "No Ha Lugar" el 13 de mayo de 2026.

Aún insatisfecha, el 10 de junio de 2026, la señora Brassard Rivera acudió ante nos mediante el presente

recurso de *apelación* donde esgrimió el siguiente señalamiento de error:

> **ERRÓ EL HONORABLE TRIBUNAL DE PRIMERA INSTANCIA AL DETERMINAR QUE PROCEDE EL PAGO DE $3,600.00 POR LA PARTE DEMANDADA A LA PARTE DEMANDANTE POR CONCEPTO DE TERRENO INVADIDO, PESE A QUE LA INVASIÓN DE TERRENO FUE UNA DE MALA FE.**

El 9 de julio de 2026, la parte Apelada presentó su alegato en oposición a la apelación en el cual nos solicitó confirmáramos la *Resolución* apelada.

Con el beneficio de la comparecencia de ambas partes, procedemos a resolver.

-II-

A. Apreciación de la prueba y deferencia judicial

Como es sabido, el ejercicio discrecional de la apreciación de la prueba que ejerce el foro de instancia y las determinaciones que realiza están revestidas de confiabilidad y merecen respeto y deferencia.[2] Por ello, la valoración que lleva a cabo el foro primario se presume correcta, toda vez, que es este quien tiene la oportunidad de ver, escuchar y valorar las declaraciones de los testigos, así como sus lenguajes no verbales.[3] Por su parte, un foro apelativo cuenta solamente con "*récords mudos e inexpresivos*", por lo que le debe respeto a la adjudicación de credibilidad realizada por el juzgador primario de los hechos.[4] En ese sentido, y como regla general, no debemos intervenir con las determinaciones que este haya efectuado en virtud de la presunción de corrección de la que gozan.[5]

---

[2] *Argüello v. Argüello*, 155 DPR 62, 79 (2001); *Trinidad v. Chade*, 153 DPR 280 (2001).
[3] *Santiago Ortiz v. Real Legacy et al.*, 206 DPR 194, 219 (2021); *Meléndez Vega v. El Vocero de PR*, 189 DPR 123, 142 (2013); *Pueblo v. Santiago et al.*, 176 DPR 133, 148 (2009); *Pueblo v. Acevedo Estrada*, 150 DPR 84, 99 (2000).
[4] *SLG Rivera Carrasquillo v. AAA*, 177 DPR 345, 356 (2009); *Trinidad v. Chade, supra*, pág. 291.
[5] *Pueblo v. Pérez Núñez*, 208 DPR 511, 529 (2022).

En vista de lo anterior, nuestro máximo foro ha resuelto que un tribunal revisor no debe sustituir su criterio por el del foro de instancia, salvo cuando estén presentes circunstancias extraordinarias o indicios de pasión, prejuicio, parcialidad o error manifiesto, o cuando un análisis integral de la prueba así lo justifique.[6] Nuestro más alto foro ha determinado que un juzgador incurre en pasión, prejuicio o parcialidad si actúa movido por inclinaciones personales de tal intensidad que adopta posiciones, preferencias o rechazos con respecto a las partes o sus causas que no admiten cuestionamiento, sin importar la prueba recibida en sala e incluso antes de que se someta prueba alguna.[7]

En consecuencia, al este tribunal apelativo enfrentarse a la tarea de revisar las determinaciones del foro de instancia, no debe intervenir con las determinaciones de hechos, con la apreciación de la prueba ni con la adjudicación de credibilidad efectuadas por el mismo, excepto en aquellas situaciones en que se demuestre que este último: (i) actuó con prejuicio o parcialidad, (ii) incurrió en un craso abuso de discreción, o (iii) se equivocó en la interpretación o aplicación de cualquier norma procesal o de derecho sustantivo.[8]

Con relación al error manifiesto un juzgador incurre en este cuando de un análisis de la totalidad de la evidencia recibida, este Tribunal queda convencido de

---

[6] *Pueblo v. Calderón Álvarez*, 140 DPR 627, 644 (1996); *Coop. Seguros Múltiples de PR v. Lugo*, 136 DPR 203, 208 (1994); *Rivera Pérez v. Cruz Corchado*, 119 DPR 8, 14 (1987); *Sierra v. Tribunal Superior*, 81 DPR 554, 572 (1959).

[7] *Dávila Nieves v. Meléndez Marín*, 187 DPR 750, 782 (2013).

[8] *González Hernández v. González Hernández*, 181 DPR 746, 776-777(2011); *Ramírez Ferrer v. Conagra Foods PR*, 175 DPR 799, 811 (2009); *Rivera y otros v. Bco. Popular*, 152 DPR 140, 155 (2000); *Pueblo v. Irizarry*, 156 DPR 780, 788-789 (2002); *Pueblo v. Maisonave Rodríguez*, 129 DPR 49, 62-63 (1991).

que las conclusiones están en conflicto con el balance más racional, justiciero y jurídico de la totalidad de la evidencia recibida.[9] Por tanto, debe existir base suficiente en la prueba admitida que apoye la determinación del foro.[10]

De igual forma, se podrá intervenir con la determinación del foro de instancia cuando la referida valoración se aparte de la realidad fáctica o resulte inherentemente imposible o increíble; de lo contrario el tribunal apelativo deberá abstenerse de intervenir con la apreciación de la prueba hecha por el juzgador de los hechos.[11]

Ahora bien, cabe destacar que, el Tribunal Supremo ha resuelto que, en instancias en que las conclusiones de hecho que realice el foro de instancia estén basadas en prueba pericial o documental, un tribunal revisor estará en la misma posición que el tribunal *a quo*.[12] Por tanto, ante dichas instancias, este tribunal apelativo "tendrá la facultad para adoptar su propio criterio en la apreciación y evaluación de la prueba pericial y hasta para descartarla aunque resulte técnicamente correcta".[13]

A esos efectos, aunque no está exenta de la posibilidad de toda revisión, si la actuación del tribunal *a quo* no está desprovista de base razonable ni perjudica los derechos sustanciales de una parte, lo

---

[9] *Dávila Nieves v. Meléndez Marín, supra*, pág. 772.
[10] *Pueblo v. Toro Martínez*, 200 DPR 834, 859 (2018); *Pueblo v. Irizarry, supra,* pág. 816.
[11] *Santiago Ortiz v. Real Legacy et al., supra; Pueblo v. Arlequín Vélez*, 204 DPR 117, 148 (2020); *Pueblo v. Martínez Landrón*, 202 DPR 409, 425 (2019); *González Hernández v. González Hernández, supra*, págs. 776-777; *Pueblo v. Viruet Camacho*, 173 DPR 563, 584 (2008); *Pueblo v. Irizarry, supra; Pueblo v. Acevedo Estrada, supra.*
[12] *González Hernández v. González Hernández, supra*, pág. 777; *Sepúlveda v. Depto. de Salud*, 145 DPR 560, 573 (1998).
[13] *González Hernández v. González Hernández, supra,* pág. 750; *Mun. de Loíza v. Sucns. Suárez et al.*, 154 DPR 333, 363 (2001); *Prieto v. Maryland Casualty Co.*, 98 DPR 594, 623 (1970).

lógico es que prevalezca el criterio del foro de instancia a quien corresponde la dirección del proceso.[14] Los foros apelativos podremos intervenir con tal apreciación luego de realizar una evaluación rigurosa y que, de esta surjan serias dudas, razonables y fundadas.[15]

Las decisiones discrecionales que toma el foro de instancia no serán revocadas a menos que se demuestre que ese foro abusó de su discreción.[16] Un tribunal de justicia incurre en un abuso de discreción: (i) cuando el juez no toma en cuenta e ignora en la decisión que emite, sin fundamento para ello, un hecho material importante que no podía ser pasado por alto; (ii) cuando el juez, por el contrario, sin justificación ni fundamento alguno, concede gran peso y valor a un hecho irrelevante e inmaterial y basa su decisión exclusivamente en este; o (iii) cuando, no obstante considerar y tomar en cuenta todos los hechos materiales e importantes y descartar los irrelevantes , el juez los sopesa y calibra livianamente.[17]

A su vez, es una norma bien establecida de nuestro sistema de justicia que la discreción judicial permea la evaluación de la evidencia presentada en los casos y controversias.[18] No obstante, una apreciación errónea de la prueba no tiene credenciales de inmunidad frente a la función revisora de un tribunal revisor.[19] A esos efectos, conviene destacar que, la intervención del foro apelativo con la prueba desfilada tiene que estar basada

---

[14] *Sierra v. Tribunal Superior, supra*, pág. 772.
[15] *Pueblo v. Pérez Núñez, supra.*
[16] *SLG Zapata-Rivera v. J.F. Montalvo*, 189 DPR 414, 434 (2013); *Pueblo v. Rivera Santiago*, 176 DPR 559, 581 (2009).
[17] *Pueblo v. Rivera Santiago, supra,* pág. 580.
[18] *González Hernández v. González Hernández, supra*, pág. 776.
[19] *Rivera Pérez v. Cruz Corchado, supra,* pág. 14.

en un análisis independiente y no a base de los hechos que exponen las partes.[20]

B. Edificación en suelo ajeno y construcción extralimitada

El Artículo 758 del Código Civil de Puerto Rico de 2020 regula la figura de la accesión, en virtud de lo cual:

> Lo construido, plantado o sembrado en suelo ajeno y las mejoras o reparaciones hechas en este, le pertenecen al dueño, con sujeción a lo que dispone esta subsección.[21]

Por otro lado, el Artículo 761 del Código Civil establece los derechos del dueño del terreno respecto a aquello que se construye de buena fe en terreno ajeno, de manera que éste puede:

> [O]ptar entre hacer suya la obra, previo el pago de su valor cuyo monto será el promedio entre el costo y el valor actual, u obligar al edificante a pagar el precio del terreno.[22]

Lo anterior presupone la existencia de buena fe de parte de quien edifica en suelo ajeno. Sin embargo, es a quien afirma la mala fe que corresponde la prueba.[23]

Quien edifica de mala fe, sin embargo, no tiene derecho a lo edificado ni a su compensación. Así, el Artículo 763 del Código Civil dispone que:

> La persona que edifica, planta o siembra de mala fe en suelo ajeno pierde lo edificado, lo plantado o lo sembrado sin derecho a indemnización.[24]

Consecuentemente, el dueño del suelo en que se edifica con mala fe tiene los siguientes remedios a su alcance:

> (a) la demolición de la obra o que se arranque la plantación o siembra;

---

[20] *Hernández v. San Lorenzo Const.*, 153 DPR 405, 425 (2001).
[21] 31 LPRA sec. 7983.
[22] 31 LPRA sec. 7987.
[23] 31 LPRA sec. 7829.
[24] 31 LPRA 7989.

> (b) restablecer las cosas a su estado primitivo a costa de la persona que edificó, plantó o sembró;
> (c) el resarcimiento de los daños y perjuicios.[25]

Por su parte, en *Laboy Roque v. Pérez y otros*, el Tribunal Supremo de Puerto Rico ("TSPR") delimitó el derecho aplicable a las construcciones que se extralimitan de los linderos de un inmueble.[26] Al distinguir entre aquellas construcciones que se edifican completamente sobre suelo ajeno y aquellas que se hacen en parte en suelo propio y en parte en suelo ajeno, el TSPR expresó:

> [E]n los casos de construcciones extralimitadas se entenderá que el edificante es de buena fe cuando ignore que el terreno en el que está construyendo es ajeno. No obstante, entendemos que como parte del criterio de la buena fe, en el caso de un edificante que se extralimita, es necesario que el deño del terreno invadido no se haya opuesto oportunamente.
>
> [...]
>
> Por otro lado, conforme a la doctrina mayoritaria, entendemos que en los supuestos en los que el edificante construya de mala fe, el dueño del terreno invadido ... puede exigir la demolición de la porción invasora o demolerla, en cuyo caso los gastos que ocasione tal demolición deberá satisfacerlos el edificante de mala fe. **No obstante, adoptamos la postura de Albaladejo en cuanto reconoce al dueño del terreno invadido ... la opción de poder exigir la compra del terreno invadido más los daños.**[27]

B. Remedio a concederse

La Regla 42.4 de Procedimiento Civil indica que:

> Toda sentencia concederá el remedio a que tenga derecho la parte a cuyo favor se dicte, aun cuando ésta no haya solicitado tal remedio en sus alegaciones. Sin embargo, una sentencia en rebeldía no será de naturaleza distinta ni excederá en cuantía a lo que se haya pedido en la solicitud de sentencia.[28]

---

[25] 31 LPRA 7990.
[26] Laboy Roque v. Pérez y otros, 181 DPR 718 (2011).
[27] *Íd.*, en las págs. 740-741 (énfasis suplido).
[28] 32 LPRA Ap. V, R. 42.4.

Lo anterior requiere, necesariamente, que el remedio concedido sea uno que proceda en estricto derecho. Es decir, los tribunales concederán el remedio que en derecho proceda y no simplemente lo que se les solicite.[29]

-III-

Conforme discutido, la señora Brassard Rivera solicita que revoquemos la *Resolución* del TPI mediante la cual se ordenó a los Apelados al pago de $3,600.00 por concepto del valor del terreno invadido. En síntesis, aduce que erró el foro *a quo*, toda vez que la invasión de terreno fue una de mala fe por lo que el remedio que procedía en derecho, y el cual solicitó, era la demolición de aquella parte de la estructura que radicaba dentro de su propiedad. Insiste en que nunca interesó vender parte alguna de su terreno, razón por la cual apela el remedio concedido.

Tras un análisis sosegado del expediente ante nuestra consideración, al igual que los autos electrónicos del foro recurrido, somos del criterio de que el TPI concedió el remedio adecuado ante los hechos particulares de este caso. Toda vez que el foro primario realizó determinaciones de hecho fundamentadas en la prueba que tuvo ante sí-- incluyendo vistas oculares, informes de valor y estipulaciones de ambas partes— debemos mostrar deferencia hacia el remedio concedido.

Según adelantamos, ante una construcción extralimitada, el dueño del terreno invadido tiene varios remedios a su alcance. Por su parte, los tribunales deben conceder los remedios que procedan en

---

[29] J. Cuevas Segarra, *Las medidas cautelares y la ejecución de la sentencia*, JM Bosch Editor, 2020, pág. 466.

derecho y no simplemente aquello que se solicite mediante súplica. Debe resaltarse que, aunque el remedio que la Apelante solicitó en su demanda fue que se ordenara a derribar el muro en controversia, ésta ha reconocido --tanto en su solicitud de reconsideración como en el presente recurso-- la utilidad de mantener la estructura erguida. En vista de lo anterior, el remedio que concedió el foro apelado hace un balance de los intereses entre las partes y propende a resolver la controversia de manera equitativa.

No obstante lo anterior, concurrimos con la señora Brassard Rivera en cuanto a que la *Resolución* del TPI fue insuficiente, toda vez que ordenó a los Apelados el pago del terreno invadido, pero nada dispuso sobre quién deberá cargar con los gastos de mensura e inscripción que implica tal variación en la cabida y dimensión de los inmuebles. Por consiguiente, procede ordenar a la parte apelada a costear aquellos procedimientos relativos a la mensura e inscripción de los inmuebles.

-IV-

Por los fundamentos antes expuestos, se ***modifica*** la determinación del foro primario a los efectos de ordenar que los gastos de mensura e inscripción sean costeados por los Apelados. Así modificada, se ***confirma*** la *Resolución* apelada.

Lo acordó y manda el Tribunal, y lo certifica la Secretaria del Tribunal de Apelaciones.

Lcda. Lilia M. Oquendo Solís
Secretaria del Tribunal de Apelaciones